

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21825/2015

ACJC/676/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 17 MAI 2016

Entre

A_____, domiciliée _____ (GE), appelante d'une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 29 octobre 2015, comparant par Me Yves BONARD, avocat, rue Monnier 1, case postale 205, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____ et C_____, domiciliés _____ (GE), intimés, représentés tous deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.05.2016.

EN FAIT

- A. Par ordonnance JTBL/1168/2015 du 29 octobre 2015 expédiée pour notification aux parties le 3 novembre 2015, le Tribunal des baux et loyers, statuant sur mesures superprovisionnelles, a, préalablement, ordonné l'apport de la procédure C/1_____ (ch. 1 du dispositif) et, au fond, débouté A_____ des fins de sa requête de mesures provisionnelles du 22 octobre 2015 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a considéré, en substance, que les pièces produites n'avaient pas permis de rendre vraisemblable que la consignation du loyer par les locataires risquait de causer à la bailleuse un préjudice difficilement réparable; il devait être admis que le compagnon de la bailleuse participait aux charges du ménage commun; les allégués de cette dernière sur le montant de sa fortune immobilière se fondaient sur un seul extrait de compte au 30 septembre 2014, qui ne permettait pas de déterminer la situation actuelle de ses revenus; l'existence d'un dommage particulier n'était pas rendue vraisemblable, la bailleuse ne démontrant pas un problème absolu de liquidités susceptible de lui faire courir un risque économique; les seuls coûts d'entretien de l'immeuble ne pouvaient être pris en compte dans l'évaluation de son préjudice allégué.

Il n'existait en outre aucune urgence à statuer, la procédure au fond traitant de la validation de la consignation, l'exécution de travaux et la réduction de loyer étant en état d'être jugée (C/1_____).

Il n'existait aucune disproportion entre le montant déjà consigné et les prétentions financière des locataires (79'800 fr. contre 57'760 fr. à titre de réduction de loyer, 9'325 fr. à titre de dommages-intérêts et les coûts de réparation des défauts allégués), la consignation ne devant pas être limitée au montant des prétentions du locataire.

- B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 16 novembre 2015, A_____ (ci-après : l'appelante ou la bailleuse) a formé appel contre cette ordonnance, concluant, préalablement, à la recevabilité de l'appel et à l'apport de la procédure C/1_____; au fond, elle a conclu à son annulation et, sur réforme, à ce qu'il soit dit que les locataires ne sont pas autorisés à consigner le loyer, à ce que les Services financiers du Pouvoir judiciaire ordonnent la libération, en ses mains, de 80% du loyer consigné depuis le mois de février 2014 et au débouement des locataires. A titre subsidiaire, elle a conclu au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour qu'il statue dans le sens des considérants et au débouement des locataires.

Le procès-verbal d'audience, qui s'est tenue le 29 octobre 2015 dans la cause C/1_____, a été produit par l'appelante avec son appel, résumant les déclarations des témoins K_____ et L_____. Il en découle que l'administration des preuves a été clôturée et qu'un délai a été fixé aux parties au 30 novembre 2015 pour déposer leurs plaidoiries écrites.

Au fond, l'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir établi de manière inexacte les faits, ce qui aurait dû les conduire à admettre le dommage subi du fait de la consignation des loyers et l'absence des prétendus défauts allégués par les locataires. Son compagnon était hospitalisé et ne vivait plus chez elle depuis plusieurs mois; les loyers étaient consignés depuis une année et 9 mois, ce qui avait des conséquences désastreuses sur ses finances; sa seule rente AVS ne permettait pas de couvrir ses charges personnelles mensuelles, avec un déficit mensuel de 834 fr. 20; s'y ajoutaient les charges relatives à la villa de 6'181 fr., soit des factures d'entreprises mandatées par les locataires sans son aval; elle faisait l'objet de poursuites pour une facture impayée de mazout de 4'771 fr. 95; en outre, les locataires avaient refusé l'intervention du chauffagiste mandaté par ses soins. Les défauts allégués n'étaient pas avérés; les juges ne s'étaient pas fondés, à tort, sur les propos du témoin L_____ qui avait confirmé le bon fonctionnement du chauffage après la suppression du vase d'expansion en 2013 ou 2014. Ne pouvant être mise au bénéfice de l'aide sociale en raison de son bien immobilier, la levée de la consignation lui était impérative pour éviter un préjudice et l'accumulation de dettes.

L'appelante estime également qu'il existe une disproportion manifeste entre le montant des loyers déjà consignés et les prétentions financières des intimés. Le total consigné représentait 79'200 fr. alors que la réduction de loyer des intimés pouvait être chiffrée à 18'240 fr., la période de réduction étant limitée aux mois d'hiver (soit 12 mois). Plus aucune plainte n'émanait des intimés concernant un manque de chauffage ou les odeurs nauséabondes; le téléphone et la connexion internet avaient toujours fonctionné, les défauts n'étaient pas été établis, ce que confirmait le refus des intimés que le chauffagiste intervienne; en l'absence de défauts, le moyen de pression de la consignation n'avait plus de sens. A tout le moins, le maintien de la consignation ne se justifiait plus, la réduction de loyer de 40% réclamée étant abusive.

b. Dans leur réponse à l'appel déposée le 27 novembre 2015, B_____ et C_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) ont conclu, principalement, à l'apport de la cause C/3_____ et au déboutement de l'appelante; subsidiairement, ils ont conclu à ce que l'appelante produise l'ensemble des pièces relatives à sa situation financière.

Ils relèvent que l'appelante n'a produit aucune pièce prouvant sa réelle situation financière; l'extrait de compte bancaire produit ne démontrait rien et le solde y figurant était suffisant pour lui permettre de payer les factures courantes; il en était de même de l'attestation fiscale produite, qui ne détaillait pas ses revenus; le précédent locataire avait confirmé que la villa était restée vacante durant deux ans, preuve que l'appelante pouvait vivre sans cette source de revenus.

Il n'existait aucune urgence, la consignation perdurant depuis une année et demie. L'appelante n'avait pas rendu vraisemblable subir un préjudice irréparable; le fond du litige était proche d'être tranché.

L'appelante n'avait en outre toujours pas remédié aux défauts existants dans la villa malgré de nombreuses mises en demeure; les témoins entendus avaient confirmé l'existence des défauts invoqués; les intimés étaient en droit d'utiliser la pression de la consignation pour obtenir réparation de ces défauts; la consignation de la totalité des loyers n'apparaissait donc pas disproportionnée en regard du droit des intimés de pouvoir vivre dans une villa suffisamment chauffée et dépourvue d'odeurs nauséabondes.

c. Le 11 décembre 2015, A_____ a répliqué et persisté dans ses précédentes conclusions.

d. Le 18 décembre 2015, les intimés ont informé le greffe de la Cour qu'ils renonçaient à dupliquer.

e. Les parties ont été informées de ce que la cause avait été gardée à juger par courrier du greffe de la Cour du 22 décembre 2015

C. Les éléments suivants sont ressortis de la procédure :

a. Selon contrat du 23 août 2012, A_____, en qualité de bailleresse, et B_____ et C_____, en qualité de locataires, ont convenu de la location d'une villa individuelle de 6 pièces sise 1_____, à _____ (GE).

Le bail était convenu pour une durée initiale d'une année débutant le 1^{er} septembre 2012 et échéant le 31 août 2013, et se renouvelait ensuite tacitement d'année en année, sauf congé donné par l'une des parties moyennant un préavis de trois mois.

Le loyer annuel a été fixé à 45'600 fr. charges incluses.

Les clauses particulières du bail prévoyaient que le propriétaire continuait à entretenir le jardin avec l'aide des locataires.

b. Dès le mois de novembre 2012, les locataires ont écrit à la bailleresse à plusieurs reprises pour se plaindre de ce que le câble externe pour la connexion

Swisscom était cassé et que le chauffage ne fonctionnait pas correctement, d'une fuite d'eau dans le réfrigérateur et d'un problème électrique dans le lave-vaisselle; la réparation de ces défauts était demandée.

Les locataires se plaignaient également que sous prétexte d'entretenir le jardin, A_____ venait très souvent les déranger.

c. Par courrier du 9 janvier 2014, les locataires ont imparti à la bailleresse un ultime délai au 25 janvier 2014 pour remédier aux défauts annoncés, sous menace de procéder à la consignation du loyer.

d. La totalité du loyer de 3'800 fr. a été consignée par les locataires, dès le 30 janvier 2014, auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire, sur le compte 3_____.

e. Par requête déposée le 28 février 2014, B_____ et C_____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en validation de consignation du loyer, en exécution de travaux et en réduction de loyer.

f. Suite à l'échec de la tentative de conciliation, les locataires ont saisi le Tribunal des baux et loyers le 8 mai 2014.

La cause a été enregistrée sous numéro C/1_____.

Ils ont conclu à ce que la bailleresse soit condamnée à effectuer, dans les 30 jours dès l'entrée en force du jugement, les travaux visant à remédier à l'absence de chauffage au rez-de-chaussée et au défaut de chauffage au 1^{er} étage de la villa, à l'installation d'un système de câblage du téléphone et de la télévision au rez-de-chaussée, à la réparation des conduites d'égouts au rez-de-chaussée de sorte à faire cesser les odeurs, à la condamnation de la bailleresse à une amende d'ordre de 200 fr. par jour d'inexécution, à la réduction du loyer de 40% dès le 1^{er} septembre 2012 jusqu'à la suppression des défauts, à la déconsignation des montants réclamés à concurrence des montants réclamés, à la condamnation de la bailleresse à libérer le grenier et le garage, à faire interdiction à la bailleresse de faire irruption dans le jardin, sauf pour procéder à des travaux d'entretien et à la condamnation de la bailleresse au paiement de la somme de 9'235 fr. à titre de dommages et intérêts.

g. Dans sa réponse du 15 juillet 2014, la bailleresse a contesté que la villa était affectée de défauts; un nouveau régulateur et une nouvelle vanne de mélange avait été installés le 19 juillet 2013; le raccordement téléphonique n'était pas défectueux tout comme la ligne internet; il n'avait jamais été question que le grenier soit mis à disposition des locataires, ce qui ne figurait pas dans le bail; il en allait de même

du garage, le bail ne mentionnant aucune dépendance en faveur des locataires; l'obturation de la conduite des eaux usées était le fait d'un conglomerat de serviettes hygiéniques et était imputable aux locataires; plus aucune plainte n'avait été élevée à ce titre.

Elle concluait, préalablement, à l'irrecevabilité de la demande et, principalement, au déboutement des locataires et à la libération totale des loyers consignés en ses mains.

La cause est actuellement pendante par-devant le Tribunal des baux et loyers.

h. Par requête déposée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 8 juillet 2014 (cause C/2 _____), B _____ et C _____ ont sollicité que le loyer de la villa soit fixé judiciairement au montant de 1'281 fr. par mois dès le 1^{er} septembre 2012, à la condamnation de la bailleresse au remboursement du trop-perçu de loyer avec intérêts à 5% l'an, à la réduction de la garantie locative à trois mois de loyer et au déboutement de la bailleresse.

Les locataires se prévalaient de la nullité de la fixation du loyer initial du fait que la formule officielle n'indiquait aucun motif précis permettant de fixer le loyer initial.

Dans sa réponse du 17 décembre 2014 déposée auprès du Tribunal des baux et loyers saisi du litige, la bailleresse a conclu à ce que le loyer de la villa reste fixé au montant de 3'800 fr. par mois; elle soutenait que la contestation du loyer initial, deux années après avoir intégré la villa, était tardive et que le loyer, revu favorablement à la baisse à l'initiative de la bailleresse, était connu des locataires et aucun vice de forme n'entachait la formule officielle; l'attitude des locataires constituait un abus de droit puisqu'ils avaient attendu le 7 juillet 2014 pour déposer leur requête alors que l'ASLOCA, qui les défendait, avait été mandatée fin décembre 2012, début janvier 2013.

Par jugement JTBL/2 _____ du 24 juin 2015, le Tribunal des baux et loyers a admis la recevabilité de la requête en fixation judiciaire du loyer des locataires et ordonné la suite des mesures probatoires.

Appel a été formé par la bailleresse contre ce jugement en date du 28 août 2015.

i. Par requête en mesures provisionnelles déposée le 24 décembre 2014, A _____ a sollicité du Tribunal des baux et loyers que les locataires soient autorisés à consigner le loyer à concurrence de 20% dès le 1^{er} janvier 2014 et à ce qu'il soit ordonné aux Services financiers de libérer les 80% du loyer en mains de la bailleresse.

La cause a été inscrite sous numéro C/3 _____.

j. Par ordonnance rendue le 5 février 2015, le Tribunal des baux et loyers a débouté A_____ de sa requête.

D. a. Par requête en mesures provisionnelles déposée le 22 octobre 2015, A_____ a pris devant le Tribunal des baux et loyers les mêmes conclusions que dans son appel.

A l'appui de sa requête, elle a produit un certificat AVS, un relevé d'un compte bancaire ouvert à son nom auprès de la banque D_____ – état au 30 septembre 2014 (solde 8'693 fr. 26), un bordereau de taxation 2014 des impôts cantonaux et communaux (ICC) et de l'impôt fédéral direct (IFD) daté du 8 avril 2015, un certificat d'assurance 2015 établi par E_____, une facture des SIG portant sur la consommation d'électricité pour la période du 29 mai au 24 juillet 2015 en 81 fr. 95, des charges de copropriété d'un montant de 1'356 fr. pour un appartement au 4^{ème} étage sis _____ à _____ (GE) établie à son nom et celui de F_____, une facture de 1'274 fr. 40 de G_____ du 13 janvier 2015 pour un hydro-curage de colonne de chute obstruée à _____ (GE), une facture de 403 fr. 90 de H_____ du 25 mars 2015 pour une réparation sur l'installation de chauffage, un rappel émis le 29 avril 2015 par I_____ pour une livraison de mazout effectuée en novembre 2014 en 4'771 fr. 95 et un second rappel adressé le 3 juin 2015 pour la même facture, un commandement de payer n° 4_____ d'un montant de 4'771 fr. 95 notifié à la bailleuse le 7 juillet 2015 – motif de la créance : facture I_____ du 24 octobre 2014, frappé d'opposition.

b. Lors de l'audience des débats du 29 octobre 2015, le conseil de A_____ a confirmé que cette dernière était veuve, percevait une rente AVS de 1'878 fr. par mois, était propriétaire de son appartement sis à la rue _____ et que le loyer tiré de la location de la villa de _____ (GE) constituait son seul revenu en sus de sa rente; elle n'était pas propriétaire d'autres biens immobiliers; son compagnon, également au bénéfice d'une rente AVS, ne l'aidait pas financièrement.

Il a persisté dans les conclusions prises dans la requête du 22 octobre 2015.

Le conseil des locataires a conclu au rejet des mesures provisionnelles, rappelant qu'une précédente requête analogue avait déjà été refusée au mois de février 2015; la requérante n'avait pas établi, même au stade de la vraisemblance, qu'il y aurait urgence et que sa situation financière était mise en péril par la consignation; l'urgence ne pouvait être retenue dès lors que la cause était en état d'être jugée sur le fond et que la villa était demeurée vide deux ans avant la conclusion du bail. Il n'existait en outre aucune disproportion entre les loyers consignés et les prétentions des locataires, ce qui justifiait le rejet de la requête.

La cause a été gardée à juger.

EN DROIT

- 1. 1.1** Selon l'art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC, l'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles, si la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr., la cause étant de nature patrimoniale. Pour les mesures provisionnelles, la valeur litigieuse est celle de la demande au fond qui a été déposée ou qui le sera (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 185).

Selon l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions. Si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC).

En l'espèce, devant les premiers juges, les seules conclusions en réduction du loyer à concurrence de 40 % dès le 1^{er} septembre 2012 jusqu'à l'achèvement des travaux – le loyer annuel s'élevant à 45'600 fr., charges comprises – et en paiement de dommages-intérêts de 9'325 fr., sont largement supérieures à 10'000 fr. Il s'ensuit que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 L'appel a été formé dans le délai de dix jours prévu en matière de procédure sommaire (art. 314 CPC) – applicable aux mesures provisionnelles (art. 248 let. d CPC) – et selon la forme requise (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est en conséquence recevable.

1.3 S'agissant d'un appel (art. 308 al. 1 let. b CPC), la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 ss, n. 121). Dans la mesure des conclusions prises en appel (art. 315 al. 1 CPC), la Cour établit les faits d'office.

- 2. 2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, l'appelante a produit une pièce nouvelle, non soumise aux premiers juges, soit un procès-verbal d'audience du 29 octobre 2015 dans la cause C/1_____ traitant du fond du litige. Cette pièce, délivrée aux parties le même jour que celui de l'audience des débats dans la présente cause, ne pouvait donc être produite auparavant par l'appelante, la cause ayant été gardée à juger le 29 octobre 2015 à l'issue des plaidoiries. Elle est par conséquent recevable.

3. Les parties concluent préalablement à l'apport des procédures C/3_____, traitant de la précédente requête en mesures provisionnelles déposée par l'appelante, et C/1_____ portant sur l'action au fond en validation de la consignation, exécution de travaux et réduction de loyer. Ces conclusions n'ont été motivées par aucune des deux parties, qui n'y ont pas consacré le moindre développement. Non motivées, ces conclusions ne sont pas recevables. Elles sont de surcroît nouvelles s'agissant de l'apport de la procédure C/3_____ et il n'est pas allégué que les conditions de l'art. 317 al. 2 CPC seraient réalisées.

En tout état de cause, au vu du dossier, il ne se justifie pas de procéder à l'apport de ces procédures, la Cour disposant des éléments suffisants pour statuer (art. 316 CPC).

4. En procédure sommaire, la preuve est généralement apportée par titre au sens de l'art. 177 CPC (art. 254 al. 1 CPC) et, sauf exception, la maxime des débats s'applique (art. 55 al. 1 CPC; BOHNET, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 201-202). Le requérant est ainsi tenu d'apporter tous les faits pertinents à l'appui de sa prétention et de produire les preuves qui s'y rapportent.
5. **5.1** Selon l'art. 261 al. 1 CPC, le Tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes :

- a. elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être;
- b. cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable.

Il s'agit là de conditions cumulatives comme cela ressort des textes allemand et italien de la loi (BOHNET, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 3 ad art. 261 CPC).

Les conditions de la mesure provisionnelle n'ont pas à être prouvées de manière absolue; le requérant doit les rendre vraisemblables ou plausibles. Il n'est pas nécessaire que le juge soit persuadé de l'existence des faits; il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence des faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 130 III 321 = JdT 2005 I 618 cité par HOHL, op. cit., n. 1773 p. 325).

La preuve de la vraisemblance doit être apportée pour les conditions auxquelles sont soumises les mesures provisionnelles, à savoir : la prétention au fond, l'atteinte ou le risque d'une atteinte à la prétention au fond et le risque d'un

préjudice difficilement réparable (HOHL, o.p. cit. n. 1774 p. 325; BOHNET, in Procédure civile suisse, op. cit., p. 220).

Ainsi, des mesures provisionnelles sont ordonnées lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 CPC).

S'agissant de l'atteinte ou du risque d'une atteinte à une prétention, toute mesure provisionnelle implique qu'il y ait une urgence. Le requérant doit rendre vraisemblable la nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant ses droits, soit parce qu'ils risquent de ne plus pouvoir être consacrés, ou seulement tardivement. Le risque du préjudice difficilement réparable implique l'urgence (BOHNET in Procédure civile suisse, op. cit., p. 219 et 220; Message du CPC, ad art. 257, p. 6961; SPRECHER, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, ad art. 261 n. 28s, 39).

La notion de préjudice difficilement réparable comprend tout préjudice, de nature patrimoniale ou immatérielle. Cette condition est remplie même si le dommage peut être réparé en argent, s'il est difficile à évaluer ou à démontrer ou que la décision serait difficilement exécutée (Message du CPC ad art. 257, p. 6961). La condition du préjudice difficilement réparable vise à protéger le requérant du dommage qu'il pourrait subir s'il devait attendre jusqu'à ce qu'une décision soit rendue au fond (ATF 139 III 86 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 5A_901/2011 du 4 avril 2012 consid. 4 et 5; 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4; ATF 116 Ia 446 consid. 2).

Enfin, la mesure doit respecter le principe de la proportionnalité, par quoi on entend qu'elle doit être adaptée aux circonstances de l'espèce et ne pas aller au-delà de ce qu'exige le but poursuivi. Les mesures les moins incisives doivent avoir la préférence. La mesure doit également se révéler nécessaire, soit indispensable pour atteindre le but recherché, toute autre mesure ou action judiciaire ne permettant pas de sauvegarder les droits du requérant (Message CPC ad art. 258, p. 6962).

En matière de baux et loyers, la libération, en cours de procédure, de tout ou partie des loyers consignés, ou la limitation de la portée de la consignation opérée par le locataire peut être ordonnée (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011 p. 179).

5.2 La consignation du loyer en cas de défaut de la chose louée est conçue comme un moyen de pression à disposition du locataire pour obtenir du bailleur la réparation du défaut. Dans cette optique, le locataire peut consigner l'intégralité de son

loyer, indépendamment de la gravité du défaut dont il exige la réparation et du montant de ses prétentions financières (ATF 124 III 201 et réf. citées).

L'abus de droit ne saurait être invoqué, vu la volonté clairement exprimée par le législateur de permettre la consignation de tout le loyer (LACHAT, *Le Bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 278).

Par le biais de mesures provisionnelles, la portée de la consignation pour la durée de l'instance peut être limitée ou une partie du loyer libérée en faveur du bailleur, notamment si le montant déjà consigné est disproportionné par rapport aux prétentions du locataire. En effet, la loi n'empêche pas le locataire de poursuivre la consignation du loyer jusqu'à droit connu sur le fond, accord entre les parties ou réparation complète des défauts (ATF 124 III 201 consid. 2d p. 203 s). Dans ces circonstances, il apparaît nécessaire que le juge puisse intervenir, par le biais de mesures provisionnelles, sur le montant déjà consigné en cas de disproportion entre celui-ci et les prétentions financières du locataire. Il ne s'agit pas de préjuger du bien-fondé de l'action du locataire ou de le priver d'un moyen de pression, mais de permettre au rapport contractuel de fonctionner durant l'instance si son équilibre est menacé (ATF 4C.35/2003 du 3 juin 2003, consid. 2.3 et 2.4; ATF 124 III 201).

5.3 L'art. 261 al. 1 CPC pose les conditions du risque d'un préjudice difficilement réparable et de l'urgence. Il convient donc d'examiner la réalisation de ces deux conditions.

A cet égard, l'appelante se plaint de la constatation inexacte des faits par les premiers juges, ce qui aurait dû les conduire à admettre le dommage subi du fait de la consignation des loyers et l'absence des prétendus défauts allégués par les locataires.

Le Tribunal a retenu que l'appelante vivait avec son compagnon, F_____ et que celui-ci participait aux charges du ménage commun. Le seul élément versé au dossier à ce propos est une facture de charges de copropriété de l'appartement de la rue de Zurich 32, adressée par la régie à A_____ et F_____. Il apparaît donc vraisemblable que ce dernier soit copropriétaire du logement de la rue de Zurich, à tout le moins qu'il participe pour moitié au paiement de ces charges de copropriété. Cela étant, ce point n'apparaît pas déterminant pour trancher la question du préjudice difficilement réparable pour les motifs exposés ci-après.

En effet, l'appelante soutient que les premiers juges auraient dû retenir que sa seule rente AVS ne lui permettait pas de couvrir ses charges personnelles mensuelles, avec un déficit mensuel de 834 fr. 20; devaient s'y ajouter les charges relatives à la villa de 6'181 fr., soit des factures d'entreprise mandatées par les locataires sans son aval; sa situation financière délicate l'avait exposée à la

notification d'un acte de poursuite pour une facture impayée de mazout de 4'771 fr. 95.

Si l'appelante a rendu vraisemblable – sans que cela ne soit d'ailleurs contesté par les intimés – que ses revenus se limitaient à la perception de sa rente AVS de 1'878 fr. et du loyer de la villa de 3'800 fr., soit un montant cumulé de 68'136 fr. l'an confirmé par les bordereaux fiscaux produits, elle n'a pas rendu vraisemblable qu'elle rencontrait, au dépôt de sa demande en octobre 2015, des difficultés imminentes de trésorerie. Eu égard au déficit mensuel allégué ci-dessus, le compte ouvert auprès de la Banque cantonale de Genève, présentant un solde positif de 8'693 fr. en septembre 2014, aurait été déficitaire au jour du dépôt de la requête, douze mois plus tard, et aurait exposé l'appelante à la multiplication d'actes de poursuites de ses créanciers, ce qui n'est pas allégué. Or, il n'apparaît pas que l'unique poursuite dirigée contre elle soit susceptible de l'exposer à une cessation de paiement ou une accumulation de dettes, qui n'est pas rendue vraisemblable. En outre, il aurait été aisé pour l'appelante de produire un relevé de compte bancaire attestant de la péjoration effective de sa situation financière au moment du dépôt de la requête, ce qu'elle n'a pas fait. Il est par ailleurs établi, dans les bordereaux fiscaux de l'année 2014, que l'appelante dispose d'éléments de fortune conséquents, sans qu'il soit possible de déterminer quelle part relève de sa fortune immobilière ou de son épargne. En l'absence de production de tout document susceptible de démontrer au stade de la vraisemblance, des difficultés insurmontables de trésorerie ou une baisse drastique de l'épargne liée à ses éléments de fortune mobilière, c'est à bon droit que les premiers juges ont estimé que l'appelante n'était pas confrontée à un risque absolu de manque de liquidités, susceptible de lui faire courir un risque économique. Partant, elle a échoué à rendre vraisemblable que le maintien de la consignation actuelle l'exposait à un préjudice effectif et difficilement réparable.

Quant à la notion d'urgence, il n'apparaît pas qu'elle soit réalisée et que l'appelante ait besoin d'une protection immédiate; de plus, il peut raisonnablement lui être imposé d'attendre qu'une décision soit rendue au fond, ce qui est imminent, l'instruction de la cause C/1 _____ étant terminée et les parties ayant déposé leurs plaidoiries finales à la fin novembre 2015.

L'appelante n'a par conséquent pas rendu vraisemblable la réalisation des conditions posées pour le prononcé de mesures provisionnelles, puisqu'elle n'a allégué aucun dommage particulier, ni fait valoir la nécessité d'une protection immédiate.

L'appelante invoque également une disproportion entre les loyers consignés et les prétentions des intimés, dès lors que celles-ci seraient largement couvertes par ceux-là; les intimés n'auraient donc plus d'intérêt à maintenir une pression sur elle en continuant à consigner le loyer. Selon les calculs effectués par l'appelante, dans

le cadre de son appel, le montant des prétentions des intimés s'élèverait au maximum à 18'240 fr. soit l'équivalent de 40% de réduction sur la période de chauffe de la villa fixée à 12 mois, alors que le montant des loyers consignés s'élevait, au jour du dépôt de l'appel, à 79'800 fr.

Or, l'appelante n'a fait aucune estimation des coûts de réfection des défauts susceptibles de s'ajouter à la réduction de loyer et à la prétention en dommages-intérêts. En outre, la prise en compte, par les premiers juges, de la totalité des prétentions en réduction de loyer des intimés sur l'entier de la période réclamée, à savoir 38 mois (1^{er} septembre 2012 au 31 octobre 2015), du montant des dommages-intérêts de 9'235 fr. et des coûts de réparation des défauts allégués apparaît justifiée pour déterminer une éventuelle disproportion des intérêts en présence. Il n'appartient en effet pas au juge, statuant sur mesures provisionnelles, de se prononcer sur l'admissibilité ou non des prétentions émises au fond par les parties, mais de s'assurer que le maintien de la consignation, compte tenu des prétentions émises par le locataire – fussent-elles finalement partiellement ou totalement infondées – ne créerait pas un déséquilibre dans le rapport contractuel.

La consignation du montant de 79'800 fr. n'apparaît ainsi pas disproportionnée en l'état en l'absence d'un tel déséquilibre.

D'autre part, et conformément à la volonté du législateur, le locataire n'est pas tenu de limiter la consignation au montant de ses prétentions (coût des travaux, réduction du loyer, dommages-intérêts) jusqu'à droit jugé au fond ou réparation complète du défaut. La bailleresse ne peut donc invoquer de disproportion de procéder à la consignation intégrale du loyer.

C'est dès lors à juste titre que la requête de mesures provisionnelles de l'appelante a été rejetée par le Tribunal.

La décision querellée sera par conséquent confirmée.

6. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC.
7. S'agissant de mesures provisionnelles, la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral est ouverte (art. 72 al. 1 LTF), la valeur litigieuse étant supérieure à 15'000 fr. (cf. supra, consid. 1.1). Dans le cas d'un recours formé contre une décision portant sur des mesures provisionnelles, seule peut être invoquée la violation de droits constitutionnels (art. 98 LTF).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé par A_____ contre l'ordonnance JTBL/1168/2015 rendue le 29 octobre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21825/2015.

Au fond :

Confirme cette ordonnance.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.